

3. Європейська конвенція про транскордонне телебачення (ст. 2) м. Страсбург, 5 травня 1989 року
4. Про рекламу: Закон України від 03.07.1996 р. № 270/96-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 39 від 24.09.96 р. – Ст. 181.
5. Угода про співробітництво держав – учасниць СНД у сфері регулювання рекламної діяльності від 19.12.2003 р. // Угода, Співдружність Незалежних Держав (СНД) (Угоду затверджено Постановою Кабінету Міністрів України N 1654 від 13.12.2004 р.)
6. Щодо наближення законів, постанов та адміністративних положень держав-членів стосовно реклами, яка вводить в оману: Директива Ради ЕС № 84/450/ЄЕС від 10.09.1984 р.

*Терещенко В. Ю., ОНЮА*

## **РОЗГЛЯД ВИМОГ ПРО ЗДІЙСНЕННЯ ПЕРЕБУДОВИ САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА: ОГЛЯД СУДОВОЇ ПРАКТИКИ**

*Стаття посвящена рассмотрению оснований и условий возникновения обязательств по перестройке объекта самочинного строительства. В соответствии с материалами судебной практики разграничиваются основания для возникновения обязательств по перестройке и сносу объекта самочинного строительства. Анализируются ошибки судов при применении законодательства для решения споров о самочинном строительстве.*

*The article is devoted to consideration of grounds and terms of origin of obligation from realization of alteration of object of arbitrary building. In accordance with materials of judicial practice the grounds for the origin of obligations from realization of alteration and tearing down of object of arbitrary building are differentiated. The errors of courts at application of legislation for the decision of disputes about arbitrary building are analysed.*

Порядок будівництва жилих будинків, будівель, споруд регулюється цілою низкою нормативних актів, велика кількість яких створила досить складну процедуру оформлення документів на право забудови. Багато важливих питань, зокрема порядок вирішення питань розташування, надання дозволу на будівництво об'єктів містобудування, надання дозволу на виконання будівельних робіт, прийняття цих об'єктів в експлуатацію, а також порядок здійснення контролю за містобудівною діяльністю встановлюються місцевими правилами забудови. Розпорошення великого масиву

правових норм, багато з яких є недоступними для широкого загалу, сприяє зловживанням у питаннях будівництва, а саме вдавання особи до самочинного будівництва.

Окремі аспекти цивільно-правових наслідків самочинного будівництва висвітлювались у працях Л. Баранова, І. С. Богданова, А. В. Деев, С. П. Гришаєв, Є. Н. Кімінчижи, І. Д. Кузьміна, Г. Михайлов, А. В. Савіна, М. Шульга, Л. В. Щеннікова, В. В. Цитович та ін. Разом з цим, існує низка питань, що потребують додаткового дослідження. Одним з таких є питання про визначення загальних цивільно-правових наслідків самочинного будівництва.

Викладене зумовлює мету даного дослідження, якою є висвітлення практичного аспекту застосування такого наслідку до суб'єктів самочинного будівництва, як зобов'язання проведення перебудови.

Частиною 2 ст. 376 ЦК України визначені загальні наслідки здійснення самочинного будівництва, які зводяться до того, що особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна не набуває права власності на нього.

Така позиція законодавця є цілком зрозумілою, адже при вдаванні особи до самочинного будівництва ігнорується встановлений порядок відведення земельної ділянки для спорудження об'єкту, оформлення дозвільної та погоджувальної документації, відсутній належний контроль за якістю будівництва та його безпеки, тому таке будівництво призводить до зіткнення приватних та публічних інтересів.

Таким чином, норма ст. 376 ЦК України, доповнює закони публічно-правового характеру, що регулюють будівництво, а також існуючі в них санкції. На самочинно збудований об'єкт не виникає право власності, і це, є специфікою приватноправової санкції ст. 376 ЦК України. Норми цієї статті мають велике значення у комплексі норм, що забезпечують сполучення приватних та публічних інтересів при здійсненні суб'єктами діяльності по створенню об'єктів нерухомості [7].

Доля самочинно збудованого об'єкту може бути вирішена як шляхом визнання його об'єктом права власності, так і шляхом відмови у такому визнанні – повного знищення об'єкту. Для особи, яка самочинно забудувала земельну ділянку, ЦК України передбачає настання таких “негативних” наслідків майнового характеру, як: знесення збудованого об'єкта;

проведення перебудови; відшкодування витрат, пов'язаних з поверненням земельної ділянки у попередній стан.

Зосереджуючи увагу на зобов'язанні проведення перебудови, слід зазначити наступне. Перебудова самочинно збудованого об'єкта може бути проведена добровільно за рішенням органів місцевого самоврядування або в примусовому порядку за рішенням суду за таких умов: в разі істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб; істотного порушення будівельних норм і правил; за позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування.

Особа, яка здійснила (здійснює) будівництво, зобов'язана провести відповідну перебудову, або ж такий об'єкт буде знесений. Особа, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, зобов'язана відшкодувати витрати, пов'язані з поверненням земельної ділянки в попередній стан [8].

У зв'язку з тим, що в законодавстві не встановлено строк, протягом якого особа, що здійснила (здійснює) самочинне будівництво, повинна провести перебудову, цей строк необхідно визначати в рішенні суду про знесення самочинно зведеного або такого, що зводиться, об'єкту.

Презюмується, що у разі істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушення прав інших осіб, істотного порушення будівельних норм і правил суд за позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування може ухвалити рішення, яким поставить в обов'язок особі, що здійснила (здійснює) будівництво, провести відповідну перебудову. Якщо проведення такої перебудови неможливе або особа, що здійснила (здійснює) будівництво, відмовляється від її проведення, то таке нерухоме майно за рішенням суду підлягає зносу за рахунок особи, що здійснила (здійснюючого) будівництво. Така особа зобов'язана відшкодувати витрати, пов'язані з приведенням земельної ділянки в колишній стан [1].

Щодо проведення відповідної перебудови самочинно збудованого об'єкту, у разі істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права власності інших осіб ні в літературі ні у судовій практиці немає єдиної позиції.

Так, одні дослідники дотримуються позиції того, що дана цивільно-правова санкція може бути застосована лише у разі здійснення відповідної перебудови, перестроювання,

реконструкції, тощо, вже існуючого приміщення, однак без отримання відповідного дозволу на її проведення [3]. Інші ж вказують на необхідність встановлення факту появи нового об'єкту нерухомості до якого в тому числі може бути застосована цивільно-правова санкція у виді зобов'язання проведення перебудови.

Згідно положенням ч. 7 ст. 376 ЦК України, у разі істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, істотного порушення будівельних норм і правил, суд за позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування може ухвалити рішення, яким зобов'язати особу, що здійснила самочинне будівництво, провести відповідну перебудову. Якщо її проведення неможливе або забудовник не бажає провести таку перебудову, за рішенням суду це нерухоме майно підлягає зносу за рахунок особи, що здійснила самочинне будівництво. За його ж рахунок проводяться роботи з приведення земельної ділянки в первісний стан.

Виходячи з чинного законодавства, проведення необхідної перебудови усуває невідповідність споруди наявній документації і робить можливим прийняття його до експлуатації, а отже, і реєстрацію права власності на такий об'єкт нерухомості [2].

Одним з прикладів є наступна справа. До Новоселицького районного суду звернувся прокурор Глибоцького району Чернівецької області в інтересах Чагорської сільської ради Глибоцького району Чернівецької області до Л. про проведення перебудови розпочатого самочинного будівництва. В обґрунтування своїх вимог зазначав, що відповідач Л. у 2003 році на належній йому земельній ділянці без наявності дозволів та належної документації розпочав будівництво житлового будинку. У зв'язку з тим, що вказане самочинне будівництво проводиться з істотним порушенням будівельних норм і правил, порушує права інших осіб, прокурор просив зобов'язати відповідача провести відповідну перебудову житлового будинку, який ним будується. Рішенням Новоселицького районного суду від 10.06.2005 р. позов задоволено. Зобов'язано відповідача провести відповідну перебудову розпочатого будівництвом спірного житлового будинку згідно чинних державних будівельних норм та іншого законодавства.

Вказане рішення за апеляційною скаргою поданою громадянином Ч. в інтересах відповідача Л. 25.01.2007 р. було переглянуто апеляційним судом Чернівецької області, який подану апеляційну скаргу задовольнив – рішення першої інстанції скасував виходячи

з наступного. Задовольняючи позовні вимоги прокурора, суд першої інстанції виходив з того, що відповідачем самочинне будівництво здійснюється з порушенням основних будівельних норм і правил, має місце відхилення від проекту будівництва, будівництво ведеться на відстані 1,8 м від існуючого житлового будинку громадянки А., тоді як така відстань має бути не менше 8 м.

Відповідно до вказаної норми права у разі істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, істотного порушення будівельних норм і правил суд за позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування може постановити рішення, яким зобов'язати особу, яка здійснила (здійснює) будівництво, провести відповідну перебудову. За діючим законодавством покладення на особу обов'язку проведення відповідної перебудови пов'язане з можливістю проведення такої перебудови.

По справі встановлено, що проведення перебудови зведеного відповідачем незакінченого будівництвом житлового будинку з метою дотримання відповідних будівельних норм та правил є неможливим.

Так, відповідно до позовних вимог відповідачу необхідно здійснити таку перебудову внаслідок якої новозбудований будинок має бути розташований на відстані не менше як 8 м від існуючого будинку по вул. П. в с Ч. Однак, зважаючи на те, що фактична відстань між існуючим житловим будинком та будинком, що будується становить 1,63 м, а ширина будинку, будівництво якого проводить відповідач – 8,6 м, то проведення відповідної перебудови, про яку йдеться у позовній заяві, є неможливим. Неможливість проведення такої перебудови стверджується висновком судової будівельно-технічної експертизи № 1842 від 29.01.2006 р. За змістом згаданої вже норми права відповідна перебудова може проводитися з метою приведення будівництва відповідно до належно затвердженого проекту та до отриманих особою відповідних дозволів. Однак, по справі встановлено, що на час пред'явлення позову та розгляду справи в суді позивач не мав такого діючого проекту та не отримав відповідних дозволів, а раніше надані йому дозволи скасовано.

Згідно вимог ч. 7 ст. 376 ЦК України у разі неможливості проведення відповідної перебудови орган державної влади або орган місцевого самоврядування вправі ставити питання про знесення нерухомого майна, однак, таких позовних вимог по справі

не заявлено. Цих обставин суд першої інстанції не врахував та прийняв помилкове рішення про задоволення позову [5].

Аналіз судової практики свідчить, що звернень відповідних державних органів з позовами про застосування до осіб, які вдалися до самочинного будівництва цивільної відповідальності у вигляді зобов'язання їх провести відповідну перебудову, як правило, досить незначна кількість. Їх позовні вимоги або поєднують в одній передбачені ч. 7 санкції у вигляді зобов'язання приведення відповідної перебудови шляхом знесення або подаються відразу з вимогами про знесення самовільно збудованих або реконструйованих об'єктів [4; 6].

На нашу думку, така позиція не узгоджується з ч. 7 ст. 376 ЦК України, яка передбачає дві самостійні санкції за здійснення самочинне будівництво, тому їх застосування разом суперечить загальним принципам притягнення осіб до юридичної відповідальності.

Наведемо з цієї точки зору рішення колегії суддів судової палати у цивільних справах Апеляційного суду Автономної Республіки Крим, яке на нашу думку заслуговує на увагу.

Відповідно до матеріалів справи, Ялтинська міська рада звернулася до суду з позовом до громадянки І., треті особи – інспекція державного архітектурно – будівельного контролю Управління головного архітектора виконкому Ялтинської міської ради, громадянка І., про знос самовільно збудованої прибудови до квартири. Рішенням виконкому Ялтинської міської ради прийнято рішення про знос самовільно збудованої громадянкою І. прибудови до квартири по вул. М. у м. Ялта. Цим же рішенням виконком Ялтинської міської ради зобов'язав громадянку І. в установленний строк знести самовільно збудовану прибудову та привести земельну ділянку, прилеглу до зазначеної квартири, у попередній стан.

Рішенням Ялтинського міського суду від 21.04.2005 р. позов Ялтинської міської ради задоволено, І. суд зобов'язав знести самовільно збудовану прибудову до квартири по вул. М. у м. Ялта, і привести земельну ділянку, прилеглу до зазначеної квартири, в попередній стан.

Під час розгляду справи у апеляційній інстанції, судова колегія не погодилась з висновками суду першої інстанції та вважає, що суд першої інстанції допустив неправильне застосування норм матеріального права. Суд не взяв до уваги, що ст. 376 ЦК України складає сім частин. Яку саме частину застосував суд першої інстан-

ції в рішенні не наведено. Суд помилково вважав, що сам факт самочинного будівництва є безумовною підставою для його зносу за ст. 376 ЦК України.

Згідно з ч. 7 ст. 376 ЦК України у разі істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, істотного порушення будівельних норм і правил суд за позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування може постановити рішення, яким зобов'язати особу, яка здійснила (здійснює) будівництво, провести відповідну перебудову.

Зазначена норма Закону визначає правові наслідки самочинного будівництва, визнаного таким з підстав здійснення будівництва з істотним порушенням будівельних норм і правил, або істотним відхиленням від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб. До такого забудовника можливе застосування двох способів впливу. По-перше, у випадку звернення до суду з позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування суд може прийняти рішення про здійснення відповідної перебудови самовільним забудовником. По-друге, якщо проведення такої перебудови є неможливим або особа, яка здійснила (здійснює) будівництво, відмовляється від її проведення, таке нерухоме майно за рішенням суду підлягає знесенню за рахунок особи, яка здійснила (здійснює) будівництво.

Як вбачається з матеріалів справи, позивач не звертався до суду з позовом про відповідну перебудову споруди з наведенням мотивів і суд не встановлював обставин щодо неможливості проведення такої перебудови. За таких підстав судова колегія дійшла висновку, що Ялтинська міська рада звернулась до суду з позовом про знос забудови відповідачки І. передчасно та задовольнила апеляційну скаргу громадянки І.

Слід також мати на увазі, що виходячи із розуміння ст. 376 ЦК України, знесення самочинно збудованих об'єктів у разі встановлення істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб є крайньою мірою. Задоволення такого роду позовів можливо лише у разі встановлення неможливості проведення відповідної перебудови.

Тому, на нашу думку, не можна погодитись з існуючою практикою задоволення позовів відповідних державних органів про знесення самочинно збудованих об'єктів без дослідження питання передчасності їх пред'явлення.



Таким чином, можна зробити висновок про те, що перед вимогами про знесення об'єкта самочинного будівництва необхідно розглядати питання про можливість його перебудови. Слід звернути увагу на те, що відповідно до ст. 376 ЦК України, знесення об'єкта як наслідок самочинного будівництва передбачено лише в випадках, якщо власник (користувач) земельної ділянки заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на його земельній ділянці або якщо це порушує права інших осіб, а також, якщо не здійснено перебудову об'єкта, збудованого з істотним відхиленням від проекту, у супереч з суспільним інтересам або порушує права інших осіб з істотним порушенням будівельних норм та правил.

#### *Література:*

1. Беликов О. Узаконим самострой, или самовольное строительство по ГК // Экспресс-анализ законодательных и нормативных актов. – 2008. – № 27 (653) от 07.07.2008 г. – С. 40.
2. Джура А. «Правовой» самострой и недострой. Проблемные моменты участия в гражданском обороте объектов незавершенного строительства // Юридическая практика. – 2006. – № 49 (467) от 05.02.2006 г. – С. 15.
3. Кузьмина И. Д., Луконкина В. И. Правовой режим самовольной постройки // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 2001. – № 11. – С. 129.
4. Постанова Одеського апеляційного господарського суду Одеської області від 15.06.2006 р. № 30/493-05-11985 // Електронна база даних «Нормативні акти України»: Версія 9.5.3.
5. Рішення апеляційного суду Чернівецької області від 25.01.2007 р. № 22 ц-1-503/2007 р. // Електронна база даних «Нормативні акти України»: Версія 9.5.3.
6. Рішення господарського суду Одеської області від 16.06.2006 р. № 9/130-06-3843 // Електронна база даних «Нормативні акти України»: Версія 9.5.3.
7. Скловский К. И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. – М., 2004. – С. 138.
8. Шульга М. До питання про самочинне будівництво // Юридичний радник. – 2005. – № 3 (5). – С. 41.